

政府總部  
運輸及房屋局

運輸科  
香港添馬添美道 2 號  
政府總部東翼



Transport and  
Housing Bureau

Government Secretariat  
Transport Branch  
East Wing, Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue,  
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. THB(T)CR 2/5591/75  
來函檔號 Your Ref. CB4/PL/EDEV

電話 Tel. No.: (852) 3509 8171  
傳真 Fax No.: (852) 2104 7274

香港中區立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
游德珊女士

游女士：

### 《2015 年山頂纜車（修訂）條例草案》

貴委員會六月三十日的來函收悉。就本年六月二十九日的法案委員會會議中，有議員查詢 —

- (a) 《2015年山頂纜車（修訂）條例草案》（“《條例草案》”）中的強制出租安排可否通過土地契約及經營權條款（而非以立法）施行；
- (b) 可否在《條例草案》建議的第11B條列明出租人和承租人可首先自行商議出租“必要處所”的安排。當雙方不能達成協議時，行政長官會同行政會議方會行使可發出強制出租命令的權力；
- (c) 要營辦商維持纜車服務的要求會否對山頂及 / 或花園道總站所處的兩幅土地日後一旦須要重新發展構成障礙；
- (d) 可否在《條例草案》列明政府在收到原有營辦商申請延續經營權後，行政長官會同行政會議須在合理時間內就該申請作出決定，從而令原有營辦商或將有意競逐經營權的新營辦商有所依從；以及

- (e) 可否在《條例草案》建議的第8A(a)、8A(c)及8E(1)(b)(ii)條作用字上的修訂，以令條文更加清晰。

本函現作回應。

*(a) 以契約模式施行強制出租安排*

2. 在法案委員會討論強制出租安排的過程中，我們注意到委員 –

- (a) 認同須要設定離場機制，當中必須包括能妥善轉移私產的安排，以確保纜車經營權一旦在有需要時可以易手，而易手安排（包括令新營辦商能取得營運纜車的“必要處所”的使用權）須有效施行，避免服務中斷。委員得悉《條例草案》中建議的強制出租“必要處所”的安排能產生這效用；以及
- (b) 察悉《條例草案》中所建議以立法施行強制出租的安排符合《基本法》第 105 條關於保障私有產權的規定。

3. 我們於本年五月二十九日及六月二十二日的兩次書面回覆（即立法會 CB(4)1069/14-15(03)號文件及立法會 CB(4)1208/14-15(02)號文件）及於本年六月二日及同月二十九日舉行的法案委員會會議中曾向議員解釋，通過修改政府地契條款及其他契約方式執行強制出租安排，並不能產生透過修例執行強制出租安排同樣效力。我們須引入離場機制目的是要確保山頂纜車運作的長期穩定，不會因經營權一旦要易手時出現交接問題而導致服務中斷。當中的關鍵是要將經營纜車必須的土地、構築物或建築物的管有及使用權順利妥善轉移予新營辦商，方法是強制出租，而強制出租的安排必須符合《基本法》關於保護私人財產的規定。要達到此目的，我們須能確保資產

持有人每次在出租“必要處所”時均能收取市值租金。將須繳付市值租金的安排透過立法施行，便能對未來所有在強制出租安排下的承租人一律產生法律約束力，對離場機制的有效運作起著關鍵的作用。

4. 有意見認為，以修改地契的方式施行強制出租安排可產生同樣效力。此觀點政府並不同意，我們已多次指出，以修改土地契約作出的強制出租安排不能有如以法例施行安排的同等效力，原因是 —

- (a) 即使最終政府和纜車公司能就地契條款的修訂達成協議，我們並不能確定經修改後的地契條款，是否也能約束纜車公司的業權繼承人。這是一個複雜的法律問題，而普通法下的案例目前為止未能就此問題提供一個清晰的答案<sup>1</sup>；以及
- (b) 跟所有契約一樣，地契不能約束非契約一方。換言之，即使得到土地持有人同意修改兩幅總站用地的政府地契，地契亦不能對強制出租安排下的承租人（即新營辦商）起法律約束力。有意見指，我們可通過與新營辦商談判而在經營權條款引入能對其有約束力的強制性條文。但這意味著經營權每次易手便要就出租“必要處所”安排與新營辦商進行談判。由於每次談判結果均無法預料，這不確定性可造成離場機制失效，不利纜車服務的持續運作，故不可取。

5. 另外，總站土地的地契為政府與總站土地持有人兩者之間的契約。修訂地契條款以施行強制出租安排必須得到契

---

<sup>1</sup> 根據 Sir Nicholas Browne –Wilkinson VC in *Kumar v Dunning* [1989] 1 QB 193 引述 Romer LJ in *Grant v Edmundson* [1931] 1 Ch. 1,28 “ In connection with the subject of covenants running with land it is impossible to reason by analogy. The established rules concerning it are purely arbitrary, and the distinctions, for the most part, quite illogical.” (中文翻譯：「關於隨土地轉移的契諾一事，要以類推法來理解並不可能，因為所涉及的既定規則純屬任意制定，當中所作的區別大部分都頗為不合邏輯」。)

約雙方的同意方可落實。現時的處所持有人（即纜車公司）已在六月二十九日的法案委員會會議上向立法會表明以修改地契的方式施行強制出租安排並不可取，原因是修改地契條款牽涉相當複雜的事宜，要纜車公司在短期內和政府達成修改地契條款的協議並不可能。纜車公司預計這商討需時最少幾年（而公司目前最關切的是在《條例草案》獲得通過後申請獲取經營權及落實能擴大纜車載客量及改善排隊輪候安排的發展計劃）。我們注意到修改地契條款可涉及土地使用規限及地價補償等複雜敏感的事項。

6. 綜合上文第 3-5 段分析，《條例草案》中建議的強租安排是最切實可行的方案，政府不會考慮以契約模式取代。

(b) 可否在《條例草案》列明出租人和承租人先自行商議出租必要處所的安排

7. 正如我們在法案委員會的會議上多次表明，政府的原意是行政長官會同行政會議只會在有需要時（即如出租人和承租人未能自行議定出租“必要處所”的安排）方會行使《條例草案》第 11B 條下發出強制出租命令的權力。議員建議在《條例草案》加入條文清楚說明這政策意向，政府不持異議。現建議在《條例草案》第 11B 及 11C 條加入條文，訂明行政長官會同行政會議除非認為若不作出命令將會有可能引致纜車服務中斷，否則不得作出命令（具體條文見附件第(iii)項）。

(c) 要營辦商維持纜車服務的要求會否對山頂及 / 或花園道總站所處的兩幅土地日後可能會重新發展構成障礙

8. 按兩幅總站土地的地契條款，土地持有人可申請重新發展兩幅用地。任何發展當然須符合包括土地用途在內的地契條款及相關法例的規定。花園道總站用地及山頂總站用地上一次的重建分別在 1980 年代及 1990 年代完成。當時，重建期間，纜車服務依然能以符合法例及當時批出經營權條款的規定

運作。《條例草案》對這方面的安排並無作出改變，山頂纜車的營運不會影響重建。


(d) 可否在《條例草案》列明政府在收到原有營辦商申請延續經營權後，行政長官會同行政會議須在合理時間內作出決定

9. 根據《釋義及通則條例》(第1章)第70條，“凡無訂明或限制在某特定時間內辦理的事情，不得作不合理的延擱，並須每遇適當情況時辦理”。故此，行政長官會同行政會議處事必須合理，在過程中不得無故拖延。今次修改法例一個重要的目的是要確保纜車服務不會中斷，政府在日後處理批出新經營權定當按此目標辦理，不會無故拖延。但考慮到議員的關注，政府將建議加入條文，訂明行政長官會同行政會議有責任在作出決定時不作不合理拖延（見附件第(i)項）。

(e) 可否在《條例草案》建議的第8A(a)、8A(c)及8E(1)(b)(ii)條作用字上的修訂

10. 政府對議員就第8A(a)條的建議不持異議（建議的修訂條文見附件第(ii)項）。而由於能成為“一項重要旅遊及消閒設施”（見第8A(c)及8E(1)(b)(ii)條）的先決條件自當是要安全，而這是一項基本的要求，不是服務表現，因此條文無需加入“安全”字眼（並改為“一項安全、重要的旅遊及消閒設施”）。否則，反而可能令人對纜車的安全產生懷疑。

運輸及房屋局局長

(鄭嘉慧  代行)

二零一五年七月十三日

副本送：

律政司（經辦人：毛錫強先生、蕭敏鏵女士、梅基發先生）

地政總署（經辦人：鄒敏兒女士）

法案委員會主席林健鋒議員

對《2015年山頂纜車(修訂)條例草案》的建議修訂  
(2015年7月13日)

或需修訂的初步擬稿

(i) 草案第6條，建議的第2C條

加入-

“(3)行政長官會同行政會議處理經營權申請，須無不合理延擱。”。

(ii) 草案第13條，建議的第8A(a)條，中文文本

以“維修保養”取代“維持”。

(iii) 草案第15條，建議的第11B及11C條

在第(1)款之後加入-

“(1A) 除非行政長官會同行政會議信納，如不根據第(1)款行使權力，纜車運作便會出現中斷的重大風險，否則該權力不得行使。”